

RESUMEN EJECUTIVO

Modificación puntual de las determinaciones de la ordenación detallada:

Modificación de alineaciones bajo rasante y ajuste en el parámetro de ocupación establecido por la ordenanza OA-2 del Plan General, en caso de uso terciario oficinas en C/ López Pinto, 11. Málaga, conforme al Criterio Interpretativo 1/2024, sobre ajuste del parámetro de ocupación, mediante Estudios de Detalle, en parcelas con ordenanza OA-2.



Promotor: MOREGAL HOTELS SL.

Marzo 2024

Código Seguro De Verificación	7ywjYdFBGiAjWv10EjRxiiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/08/2024 14:22:07
Observaciones		Página	1/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywjYdFBGiAjWv10EjRxiiw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



INDICE

1	RESUMEN EJECUTIVO.....	2
1.1	SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ED.....	2
1.2	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ED.....	2
1.3	ORDENACIÓN DEL ED.....	2
1.4	PARÁMETROS DEL ED.....	6
1.5	PLANOS.....	7

Código Seguro De Verificación	7ywjYdFBGiAjWv1OEjRxiiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/08/2024 14:22:07
Observaciones		Página	2/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywjYdFBGiAjWv1OEjRxiiw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1 RESUMEN EJECUTIVO.

1.1 SITUACIÓN DEL ÁMBITO DEL ED.

El estudio de detalle ordena el suelo ubicado en la C/López Pinto 11.

1.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ED.

El ámbito del Estudio de Detalle se refiere a la parcela situada entre la C/ López Pinto 11, al norte, el Paseo de Antonio Machado 26, al sur, el edificio situado en Paseo de Antonio Machado 28, al oeste, y el situado en el Paseo de Antonio Machado 14 y Av. Ingeniero José María Garnica 1, al este.



1.3 ORDENACIÓN DEL ED.

Dentro de las atribuciones contenidas en el artículo 71.1 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (en adelante LISTA), el artículo 94 del Decreto 550/2022, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021 (en adelante RGLISTA) y el artículo 2.3.10 PGOU de Málaga de 2011 (en adelante PGOU2011):

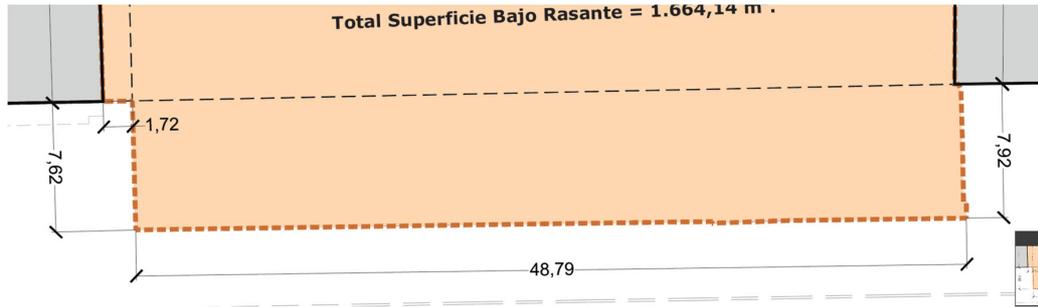
a) Modificar la alineación bajo la rasante -1.30 m. del Paseo de Antonio Machado. La nueva alineación está definida en los planos 539 ED PR 2000 y 539 ED PR 2002.

Se mantienen las alineaciones sobre rasante del Plan General de Málaga en la C/ López Pinto y en el Paseo de Antonio Machado y bajo rasante en la C/ López Pinto.

Código Seguro De Verificación	7ywjYdFBGiAjWv1OEjRxiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/08/2024 14:22:07
Observaciones		Página	3/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywjYdFBGiAjWv1OEjRxiw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



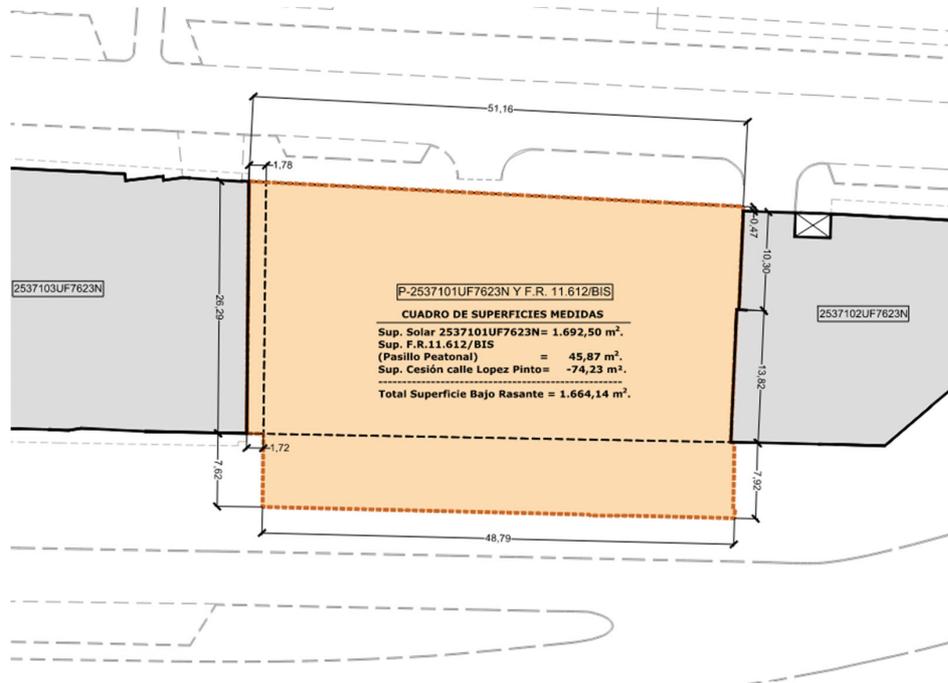
El Estudio de Detalle tiene como objeto modificar la alineación bajo la rasante -1.30 m. del Paseo de Antonio Machado.



Resultado de esta nueva alineación derivan los siguientes parámetros de ocupación:

Bajo rasante -1.30m se ocupan 1.664,14 m², de ellos 378,05 m² bajo el Paseo de Antonio Machado

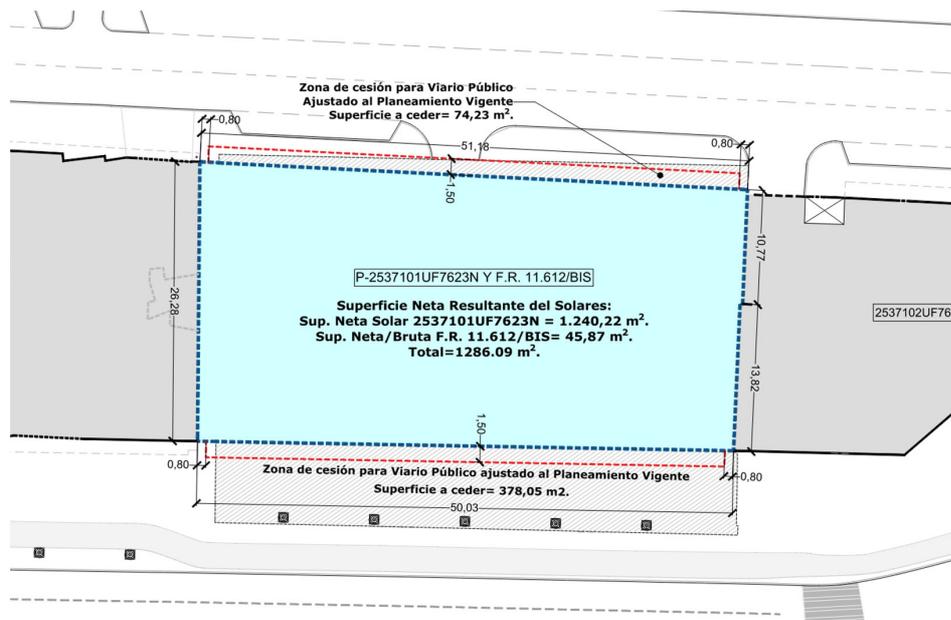
Sobre rasante se ocupan 1.286,09 m², dentro de las alineaciones establecidas por el Plan General



Ocupación bajo cota -1,30 m

Código Seguro De Verificación	7ywjYdFBGjAjWv1OEjRxiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/08/2024 14:22:07
Observaciones		Página	4/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywjYdFBGjAjWv1OEjRxiw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Ocupación sobre cota -1,30 m

b) Ajuste en el parámetro de la ocupación de parcela.

Al amparo del Criterio Interpretativo 1/2024, sobre ajuste del parámetro de ocupación, mediante Estudios de Detalle, en parcelas con ordenanza OA-2, se amplía el objeto del Estudio de Detalle aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de octubre de 2023, de manera que el presente Estudio de Detalle tiene también por objeto ajustar el parámetro de ocupación de la parcela en plantas altas del 90% al 100% en los términos que permite dicho criterio, que propone clarificar la aplicación del parámetro de ocupación máxima definida en el artículo 12.2.21. 1 de la Normativa del PGOU-2011 en relación con la ordenanza admitiéndose que mediante la aprobación de un Estudio de Detalle puedan introducirse ajustes en el parámetro de ocupación de parcela, siempre y cuando no se sobrepase la edificabilidad máxima resultante de aplicar lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12.6.4 del PGOU2011.

De esta manera, el parámetro de ocupación en esta parcela es la siguiente:

- En planta baja: 100%
- En plantas altas: 100%

El incremento de la ocupación al 100% en todas las plantas no producirá incremento de la edificabilidad máxima de la parcela, resultante de aplicar lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 12.6.4. del PGOU de Málaga de 2011, que establece que aunque no se dispone de índice de edificabilidad neta específica, de forma que **el techo edificable será**

Código Seguro De Verificación	7ywjYdFBGiAjWv1OEjRxiiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/08/2024 14:22:07
Observaciones		Página	5/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywjYdFBGiAjWv1OEjRxiiw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



la resultante de aplicar las normas de composición del edificio expresadas en dicho artículo.

Justificación del objeto

El apartado 1 del artículo 12.2.21 PGOU2011, define la ocupación de parcela como la *“Superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre y bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes, en el interior de la parcela.”* La aplicación estricta de esta regulación normativa penaliza el libre juego de volúmenes edificatorios en determinadas situaciones como, por ejemplo, en nuestro caso, cuando se pretende un uso alternativo al residencial en la Ordenanza OA-2.

No obstante, conviene recordar que la LISTA y su reglamento general han conferido cierta capacidad innova va a los Estudios de Detalle si bien sometida a determinadas limitaciones. En concreto, los Estudios de Detalle pueden *“Modificar la ordenación de volúmenes establecida por el instrumento de ordenación urbanística detallada en parcelas de un mismo ámbito de suelo urbano no sometidas a actuaciones de transformación urbanística” (apartado 2.c) del artículo 94 RGLISTA), pero con la precisión de que “En ningún caso pueden modificar el uso urbanístico del suelo, alterar la edificabilidad o el número de viviendas, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones o a otros suelos no incluidos en su ámbito” (apartado 2 del citado artículo 84 RGLISTA).*

Por tal motivo se justifica que de acuerdo al criterio de interpretación mencionado y a la competencia que el legislador otorga a los Estudios de detalle, queda justificado este incremento en el parámetro de ocupación que se propone en esta parcela.

Código Seguro De Verificación	7ywjYdFBGiAjWv10EjRxiiw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/08/2024 14:22:07	
Observaciones		Página	6/10	
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywjYdFBGiAjWv10EjRxiiw==			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

1.4 PARÁMETROS DEL ED.

Establece una nueva alineación bajo rasante-1.30m del Paseo Antonio Machado, definida en los planos 539 ED P 2001 y 539 ED PR 2002

Código Seguro De Verificación	7ywjYdFBGiAjWv1OEjRxiiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/08/2024 14:22:07
Observaciones		Página	7/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywjYdFBGiAjWv1OEjRxiiw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



1.5 PLANOS

SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

PLANO DE ALINEACIONES

Código Seguro De Verificación	7ywjYdFBGiAjWv10EjRxiiw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/08/2024 14:22:07
Observaciones		Página	8/10
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywjYdFBGiAjWv10EjRxiiw==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





PLANOS DE INFORMACIÓN
**PLANO DE SITUACIÓN Y
 EMPLAZAMIENTO**

Nº de plano: **539 ED INF 1001**

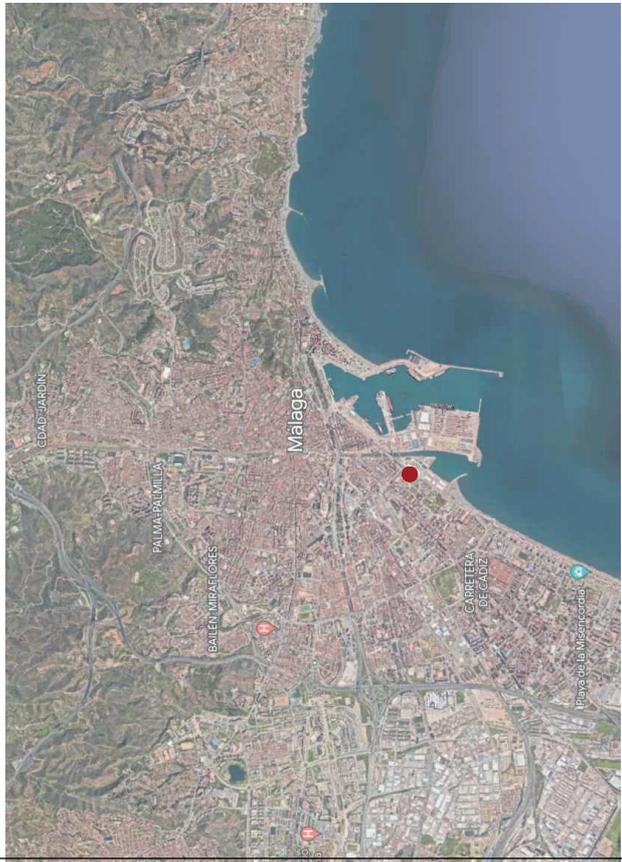
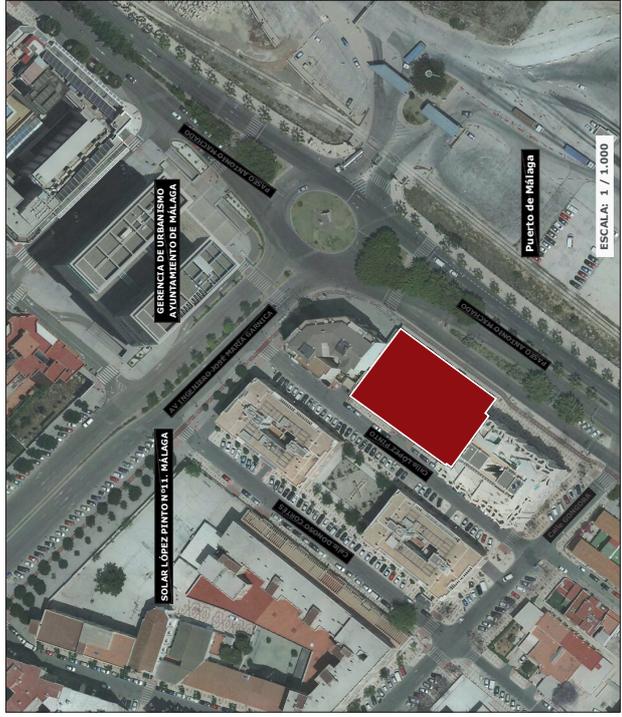
Fecha: 21 de Junio 2023
 Autor: [Redacted]
 Revisor: [Redacted]
 Notas: [Redacted]

ESTUDIO DE DETALLE
 Descripción: ESTUDIO DE DETALLE

Sitio: CALLE LÓPEZ PINTO Nº 11
 CP: 29002 MÁLAGA
 Promotor: MOREGAL HOTELS, S.L.

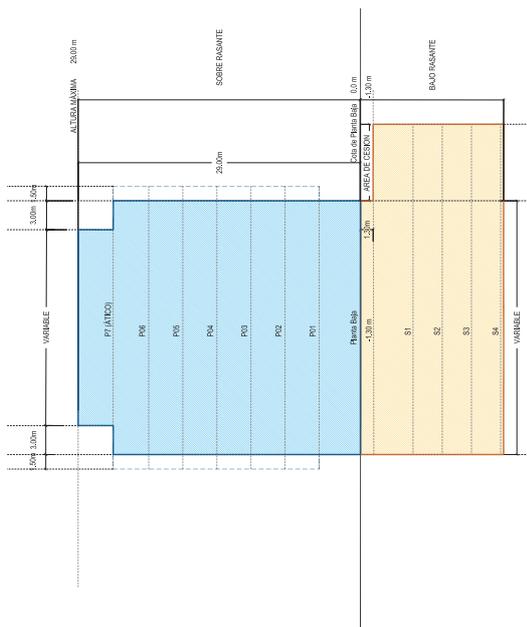


Miguel Ortiz Díaz de Terán
 ORTIZ LEON ARQUITECTOS S.L. - info@ortizleon.com
 C/Princesa de Vergara 15, 29001 Málaga - T: 952 34 50 99



Código Seguro De Verificación	7ywjYdFBG1Ajwv1OEjRxii==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	07/08/2024 14:22:07
Observaciones		Página	9/10
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywjYdFBG1Ajwv1OEjRxii==		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





SECCION GENERAL DEL EDIFICIO
escala 1/250

LEYENDA:
ALINEACION DE VUELOS A PARTIR DE PLANTA PRIMERA



P-PLANOS DE PROYECTO
PLANO DE ALINEACIONES

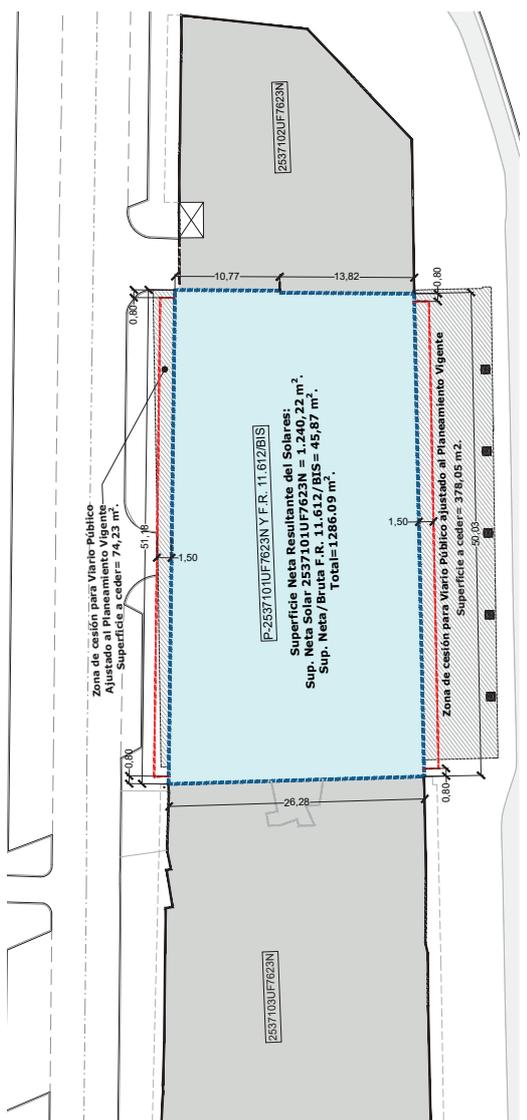
1ª Edición 539 ED PR 2000
Fecha: 11/05/2023
Revisión: 01/06/2023
Proyecto: 2537101UF7623N Y F.R. 11.612/BIS

ESTUDIO DE DETALLE
Descripción: ESTUDIO DE DETALLE

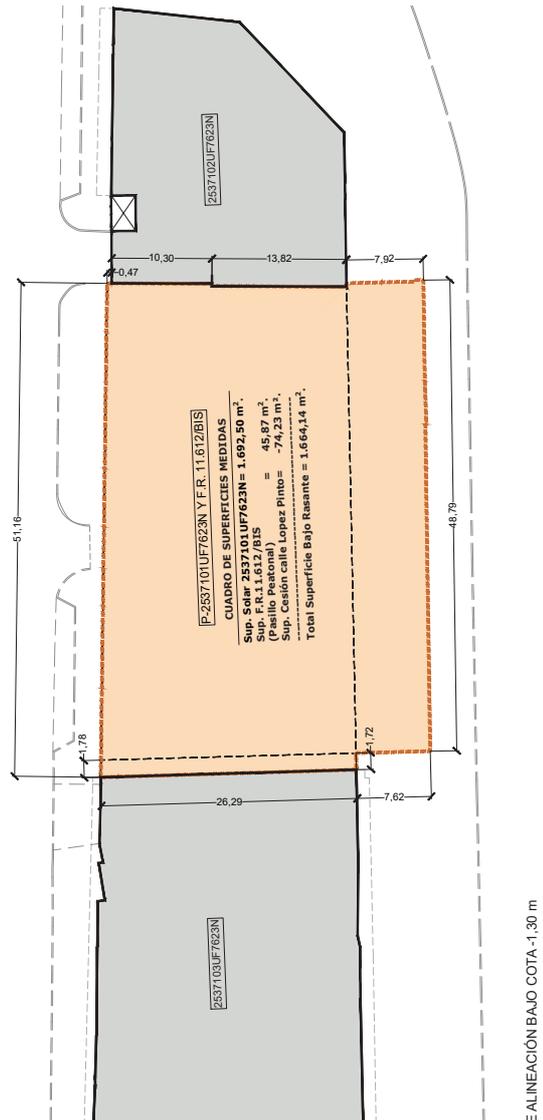
Sancti Spiritus Calle López Pintor Nº 11
CP-29002 MÁLAGA
MORAGA HOTELS, S.L.



Miguel Ortiz de Urbina
Ortiz de Urbina Arquitectos S.L. - I.B.I. - I.C. - I.C.C. - I.C.C. - I.C.C.
C/ Francisco de Vitoria 15, 29001 Málaga - T. 952 34 80 99



PLANO DE ALINEACION SOBRE COTA -1,30 m
escala 1/250



PLANO DE ALINEACION BAJO COTA -1,30 m
escala 1/250

Código Seguro De Verificación	7ywJYdFPGiAjwv10RjRxiw==	Estado	Firmado	Fecha y hora	07/08/2024 14:22:07
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Página			10/10
Observaciones					
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/7ywJYdFPGiAjwv10RjRxiw==				
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).				

